

УДК 332.62

СТАТИСТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ



STATISTICAL ANALYSIS OF CADASTRAL VALUE DISPUTES

Лесовая Элина Дмитриевна

студентка,
Кубанский государственный
технологический университет
elyaaa_l29102000@mail.ru

Кирюникова Надежда Максимовна

студентка,
Кубанский государственный
технологический университет
kiryunikovaa2001@yandex.ru

Пастухов Максим Андреевич

старший преподаватель,
Кубанский государственный
технологический университет
m.pastuxoff@yandex.ru

Аннотация. Более десяти лет в Российской Федерации проводятся работы по определению кадастровой стоимости земельных участков различных категорий и видов использования. Недовольство лиц, связанных с проведением кадастровой оценки или заинтересованных в ее результатах, только растет. В современных условиях формирования конкурентоспособного рынка недвижимости, актуальным остаётся вопрос об определении объективной кадастровой стоимости объектов недвижимости. Объективная кадастровая оценка и кадастровая стоимость земельного участка – наиболее важные критерии при налогообложении населения. Справедливая оценка объектов недвижимости является одной из основных задач современной кадастровой системы России.

В данной статье описана история кадастровой оценки в Российской Федерации, рассмотрен процесс оспаривания кадастровой стоимости, приведен анализ сложившейся ситуации с 2017 по 2020 гг.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, земельный участок, кадастровая оценка, объект недвижимости, оспаривание кадастровой стоимости.

Lesovaya Elina Dmitrievna

Student,
Kuban state technological university
elyaaa_l29102000@mail.ru

Kiryunikova Nadezhda Maksimovna

Student,
Kuban state technological university
kiryunikovaa2001@yandex.ru

Pastukhov Maksim Andreevich

Senior lecturer,
Kuban state technological university
m.pastuxoff@yandex.ru

Annotation. For more than ten years, the Russian Federation has been working to determine the cadastral value of land plots of various categories and uses. The dissatisfaction of persons connected with the cadastral assessment or interested in its results is only growing. In modern conditions of formation of a competitive real estate market, the question of determining the objective cadastral value of real estate remains relevant. Objective cadastral valuation and cadastral value of land are the most important criteria for taxation of the population. Fair valuation of real estate is one of the main tasks of the modern cadastral system in Russia.

This article describes the history of cadastral valuation in the Russian Federation, examines the process of disputing cadastral value, and provides an analysis of the current situation from 2017 to 2020.

Keywords: cadastral value, land plot, cadastral valuation, real estate object, contesting the cadastral value.

Введение

В настоящее время актуальной является проблема определения объективной кадастровой стоимости объекта недвижимости, связанная с распространением несоответствия качества земельного участка и его кадастровой стоимости. Проведение государственной кадастровой оценки при определении объективной кадастровой стоимости объекта недвижимости – важный пункт земельных отношений, одним из главных элементов которых является недвижимое имущество. Сейчас активно развивается законодательная основа государственной кадастровой оценки, которую составляют:

- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 12.05.2017 г. п. 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010г. № 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» и т.д.;

• Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [1].

Чтобы понять, с какого момента начинается кадастровая оценка объектов недвижимости, коснемся её истории:

Зарождение кадастровой оценки в России началось с конца XV века. Вплоть до конца XIX века отличительной особенностью являлась оценка земельной собственности с прикреплёнными к ней крепостными крестьянами.

В XVI веке оценочная деятельность была возложена на Поместный приказ – центральное государственное учреждение. Начиная с XVII века, при оценке земель учитывался статус земельных участков (вотчина, поместье), их качество и количество крестьянских дворов.

Начало общегосударственным межевым оценочным работам было положено в XVIII веке Елизаветинским манифестом от 28 февраля 1752 года. Реформа 1861 года освободила крестьян от крепостной зависимости и создала условия для проведения работ, включающих в себя учёт, оценку и описание земельных участков, как объектов налогообложения.

В 1917 году принятие Декрета о земле открыло широкие перспективы для оценочной деятельности в России, которая получила импульс только к 60-70 гг., главным образом в качестве научного обоснования государственного регулирования ценообразования в аграрном секторе экономики и размещении сельскохозяйственного производства [2].

Начисление налогов на земельные участки, рассчитанных на основании кадастровой стоимости началось с 2006 года. В 2010 году была введена и вступила в силу норма, согласно которой государственная кадастровая оценка должна проводиться не реже, чем один раз в 5 лет. Тогда же полномочия по проведению кадастровой оценке были переданы от государственных учреждений к профессиональным независимым оценщикам.

Для наиболее точной постановки основной проблемы определения объективной кадастровой стоимости недвижимого имущества в ходе проведения государственной кадастровой оценки, необходимо рассмотреть процесс определения кадастровой стоимости в настоящее время.

Методы и материалы исследования

Кадастровая стоимость – это расчетная величина, которая определяется в результате государственной кадастровой оценки, являющаяся базой для налогообложения недвижимого имущества. От кадастровой стоимости напрямую зависят бюджеты муниципальных образований и граждан. Завышение кадастровой стоимости приводит к увеличению суммы налогов. В случае ее занижения происходит ущемление интересов муниципалитетов, так как большую часть поступлений в бюджет муниципалитеты получают от налогов на объекты недвижимости.

На сегодняшний день использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование недвижимого имущества являются земельный налог до введения налога на недвижимость и арендная плата (п. 1 ст. 65 ЗК РФ) [3].

К основным факторам, влияющим на определение кадастровой стоимости, относятся:

- год постройки (износ объекта);
- расположение недвижимости;
- размер удельного показателя кадастровой стоимости, определенного для конкретного вида разрешенного использования применительно к кадастровому кварталу;
- площадь объекта недвижимости;
- назначение земли и категория земель.

Оспаривание результатов определения кадастровой стоимости

Результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости оспариваются в том случае, если затрагиваются права и обязанности собственников зданий,

квартир, домов, земельных участков (ч. 2 ст. 24.18 Закона № 135-ФЗ; ч. 1 ст. 22 Закона № 237-ФЗ). Согласно действующему законодательству предоставляется возможность оспорить результаты определения кадастровой стоимости в суде или в комиссии по рассмотрению споров юридическим и физическим лицам, органам государственной власти и органам местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящиеся в государственной или муниципальной собственности [4]. Предварительное обращение в комиссию не является обязательным при обращении в суд. Подать административное исковое заявление об оспаривании кадастровой стоимости разрешается:

- в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в течение пяти лет с даты внесения в ЕГРН оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости;

- в случае оспаривания решения, действий (бездействия) комиссии.

Срок рассмотрения – три месяца со дня оповещения заявителя о таком решении.

С 01.01.2017 административное исковое заявление и прилагаемые к нему документы можно предоставлять в суд в электронной форме при наличии технической возможности в суде. Дело об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости рассматривается в течение двух месяцев со дня поступления административного искового заявления в суд. Срок рассмотрения может быть продлен максимум на один месяц. Дело об оспаривании решения, действий (бездействия) комиссии должно быть рассмотрено в течение одного месяца [5]. При оспаривании кадастровой стоимости в комиссии, созданной уполномоченным органом субъекта Российской Федерации на территории соответствующего субъекта Российской Федерации, необходимы следующие основания:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

- установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости.

В состав комиссии включается:

- один представитель уполномоченного органа субъекта Российской Федерации;
- один представитель органа регистрации прав;
- один представитель уполномоченного по защите прав предпринимателей в субъекте Российской Федерации.

По факту определения кадастровой стоимости, законодательством предусмотрено определение кадастровой стоимости, используя метод массовой оценки. Предлагается на законодательном уровне оспорить данную стоимость. Оспаривание кадастровой стоимости заключается на основании статистических данных [6].

Результаты

Возможности пересмотра результатов кадастровой стоимости

Оспорить кадастровую стоимость объекта недвижимости разрешается в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в суде. При этом обращение граждан или юридических лиц в комиссию в порядке досудебного разрешения спора не является обязательным, в связи с чем заявитель вправе сразу обратиться в суд [7]. Сначала рекомендуется обратиться в комиссию, которая может принять решение в пользу обратившегося. О возможности обращения в комиссию или в суд, указывается в ч. 3 ст. 24.18 Закона № 135-ФЗ; ч. 1 ст. 22 Закона № 237-ФЗ.

Результаты определения кадастровой стоимости оспариваются в соответствии с ч. 10 ст. 24.18 Закона № 135-ФЗ и ч. 1 ст. 11, ч. 4 ст. 22 Закона № 237-ФЗ с даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) результатов определения кадастровой стоимости до даты определения новой кадастровой стоимости [8].

Статистика оспаривания кадастровой стоимости в России за период с 2017 по 2020 гг. приведена на рисунках 1–4.

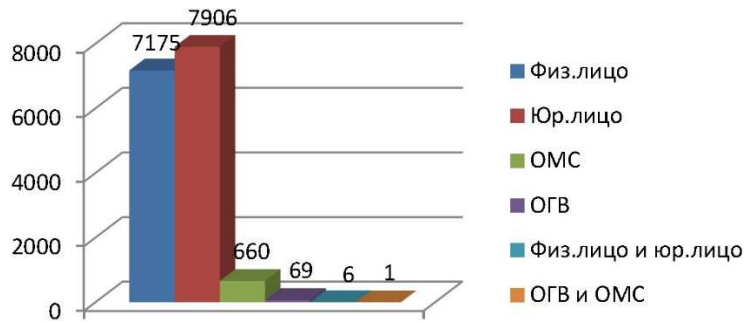


Рисунок 1 – Статистика оспаривания кадастровой стоимости в 2017 г.

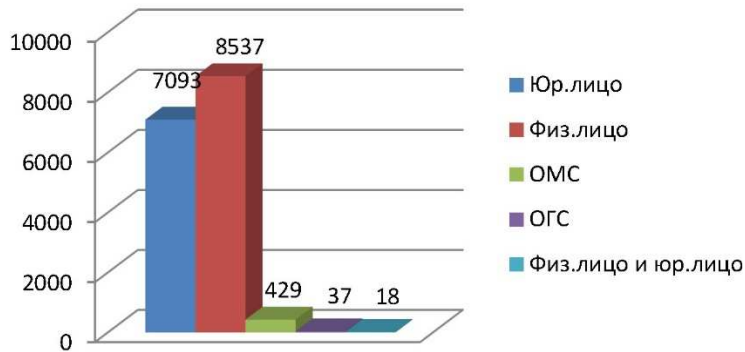


Рисунок 2 – Статистика оспаривания кадастровой стоимости в 2018 г.

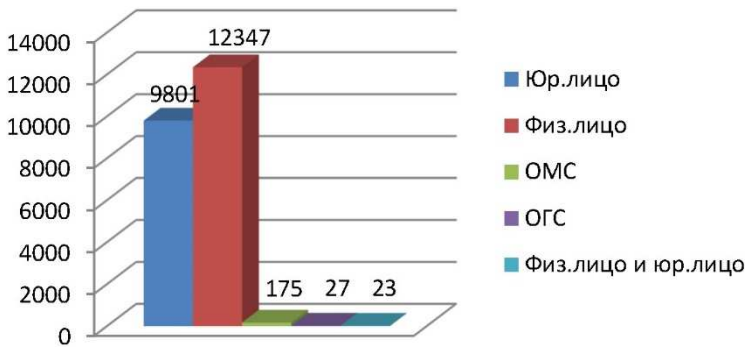


Рисунок 3 – Статистика оспаривания кадастровой стоимости в 2019 г.

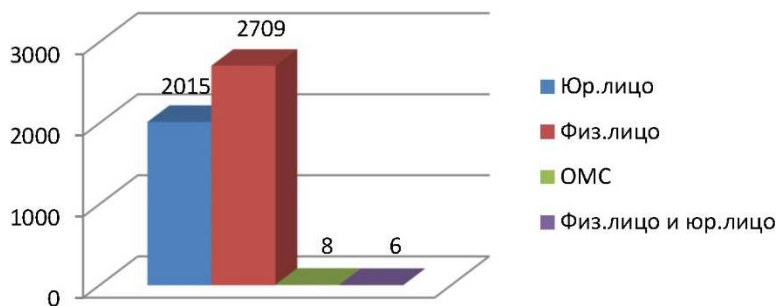


Рисунок 4 – Статистика оспаривания кадастровой стоимости в 2020 г. [9]

Обсуждение

В ходе изучения статистики оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости с 2017 по 2020 год, было выявлено, что наибольшее количество заявлений по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости было подано от юридических и физических лиц по отдельности и отмечена тенденция роста споров в связи с несовершенством системы кадастровой оценки в России. График количества заявлений, поданных в среднем ежемесячно в период с 2017 по 2020 гг. представлен на рисунке 5.

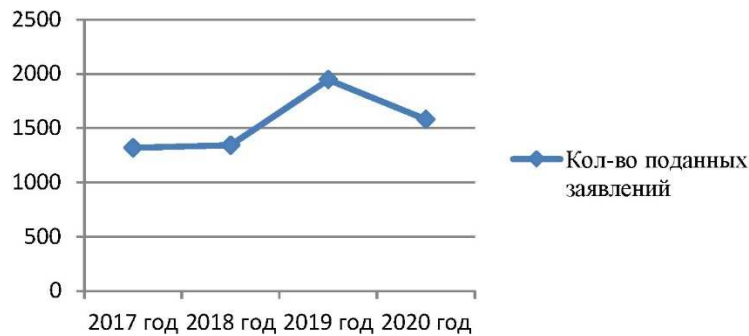


Рисунок 5 – Среднемесячное количество оспариваний кадастровой стоимости за 2017–2020 гг.

Проанализировав статистику, было выяснено, что качество кадастровой оценки не достигает необходимого уровня, так как происходит увеличение загруженности судов, нагрузки юридических и физических лиц. Показатель увеличений оспаривания довольно не точен при определении кадастровой стоимости, так как при увеличении кадастровой стоимости, люди часто сомневаются в необходимости и экономической целесообразности оспаривания кадастровой стоимости. Кроме того, на основании приведенной выше статистики, можно предположить, что к концу текущего года количество споров по сравнению с 2019 годом возрастет.

Заключение

Статистика показывает, что количество споров вследствие неверной оценки стоимости участка в стране увеличивается, следовательно, необходимо принимать комплекс мер, чтобы не допустить ещё больший рост поданных заявлений. Сам процесс оспаривания кадастровой стоимости имеет ряд существенных недостатков, одним из которых является не участие муниципалитетов, наиболее заинтересованных в сохранении налоговой базы, в процессе оспаривания. Негативно сказывается на экономике страны как завышение кадастровой стоимости объектов недвижимости, которое приводит к увеличению суммы налогов с населения, так и её занижение, поскольку муниципалитеты будут получать меньшую сумму налогов, что ухудшит их экономику [10].

На оспаривание кадастровой стоимости влияет достаточно много факторов, которые необходимо учитывать при данном процессе. Владелец земельного участка, оспаривая кадастровую стоимость, преследует одну или несколько целей:

- Уменьшение суммы платежа по налогу на землю;
- Снижение выкупной цены, которую необходимо заплатить за оформление участка в собственность;
- Уменьшение размера имущественного налога;
- Совершение различных сделок с земельным участком на более выгодных условиях (сдача в аренду, продажа);
- Пересмотр арендной платы за пользование недвижимым имуществом в меньшую сторону.

Система оспаривания результатов кадастровой оценки действует в настоящее время более чем в 130 странах мира и служит экономическим рычагом стимулирования государством эффективного использования имеющейся недвижимости [11].

Литература

1. Российская Федерация. Законы. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке : приказ Минэкономразвития РФ от 12.05.2017 № 226 // Информационно-правовая система «Консультант Плюс».
2. Исторические аспекты развития оценки земель в России. – URL : https://studopedia.ru/17_150799_istoricheskie-aspekti-razvitiya-otsenki-zemel-v-rossii.html
3. Российская Федерация. Законы. О государственной кадастровой оценке : Федеральный закон от 03.07.2016 № 237 // Информационно-правовая система «Консультант Плюс»
4. Осенняя А.В. [и др.]. Кадастровая оценка и налогообложение недвижимости в Краснодарском крае на примере земель населенных пунктов: монография. – Краснодар. – 2016 г.

5. Гвоздева О.В., Колбнева Е.Ю. Проблемы оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости. // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. – 2016. – № 1 (48).
6. Китаева О.О., Колбнева Е.Ю. Актуальные вопросы определения кадастровой стоимости земельных участков // Молодёжный вектор развития аграрной науки. – 2014. – С. 63–65.
7. Осенняя А.В. [и др.]. Совершенствование институционально-экономического механизма оценки земель в современных условиях : монография. – Краснодар. – 2013. – 135 с.
8. Пылаева А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для среднего профессионального образования. – М. : Издательство Юрайт, 2018. – 139 с.
9. Оспаривание результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. – URL : https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti/-informatsiya-o-rabote-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-stoimo/?r_sect=7443&r_elem=73545
10. Агаркова Ю.В. Оценка объектов недвижимого имущества: правовое регулирование, база для определения кадастровой стоимости и налога на имущество // Актуальные проблемы государства и права: опыт, проблемы, решения. – 2018. – С. 110–114.
11. Осенняя А.В., Будагов И.В., Хахук Б.А., Бондаренко Е.С. Налогообложение объектов недвижимости: опыт зарубежных стран // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. – 2017. – № 2(200). – С. 153–162.

References

1. Of The Russian Federation. Laws. About the approval of methodical instructions on the state cadastral assessment : order of the Ministry of economic development of the Russian Federation of 12.05.2017 № 226 // Information and legal system «Consultant Plus».
2. Historical aspects of land assessment development in Russia. – URL : https://studopedia.ru/17_150799_istoricheskie-aspekti-razvitiya-otsenki-zemel-v-rossii.html
3. Of The Russian Federation. Laws. About the state cadastral assessment : Federal law of 03.07.2016 № 237 // Information and legal system «Consultant Plus».
4. Osennaya A.V. [et al.]. Cadastral assessment and taxation of real estate in the Krasnodar territory on the example of land settlements: monograph. – Krasnodar. – 2016.
5. Gvozdeva O.V., Kolbneva E.Yu. Problems of disputing the cadastral value of real estate objects // Bulletin of the Voronezh state agrarian University. – 2016. – № 1 (48).
6. Kitaeva O.O., Kolbneva E.Yu. Actual issues of determining the cadastral value of land plots // Youth vector of agricultural science development. – 2014. – P. 63–65.
7. Osennaya A.V. [et al.]. Improving the institutional and economic mechanism of land assessment in modern conditions : monograph. – Krasnodar. – 2013. – 135 p.
8. Pylaeva A.V. Fundamentals of cadastral valuation of real estate : textbook for secondary vocational education. – М. : Yurayt publishing house, 2018. – 139 p.
9. Challenging the results of determining the cadastral value of real estate objects. – URL : https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti/-informatsiya-o-rabote-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-stoimo/?r_sect=7443&r_elem=73545
10. Agarkova Yu.V. Assessment of real estate objects: legal regulation, base for determining cadastral value and property tax // Actual problems of the state and law: experience, problems, solutions. – 2018. – P. 110–114.
11. Osennaya A.V., Budagov I.V., Khakhuk B.A., Bondarenko E.S. Taxation of real estate: the experience of foreign countries // Bulletin of the Adygeya state University. Series 5: Economics. – 2017. – № 2 (200). – P. 153–162.